



Notat om kautionslån og pligtlån

januar 2014

Indledning

Byrådet efterspurgte på byrådsmøde i november 2013 information om brugen af pligt- og kautionslån i Ishøj Kommune. I den forbindelse efterspurgtes også en drøftelse af, hvorvidt Ishøj Kommune fortsat skulle tilbyde begge låntyper.

På den baggrund er dette notat om pligt- og kautionslån udarbejdet. I notatet redegøres for de to låntyper samt antallet af de to låntyper. Derudover drøftes fordele og ulemper ved kautionslån og endelig anbefales der en model for kautionslån.

Pligt- og kautionslån

Ishøj Kommune tilbyder i dag to låntyper til borgere, der skal betale beboerindskud til en almennyttig lejebolig eller ældrebolig. De to lån kaldes henholdsvis pligtlån og kautionslån. Pligtlån er et centralt reguleret lån, jf. Boligstøtte-lovens § 54-58, mens kautionslån er et kommunalt lån, hvor det er kommunen selv, der bestemmer kriterierne for lånet.

Pligtlån

Pligtlån bevilges, hvis boligen er taget i brug første gang efter d. 1. april 1964. Lånet er rente- og afdragsfrit de første 5 år. Derefter skal lånet inkl. renter tilbagebetales over max 10 år. Såfremt borgeren betaler lånet tilbage inden for de første 5 år, er lånet rentefrit. Pligtlån er lån, der udbetales af kommunen. Der er 2/3 statsrefusion på pligtlån og borgeren har mulighed for at påklage kommunes afgørelse om pligtlån.

Der gælder følgende regler for pligtlån:

- Pligtlån skal ydes såfremt den årlige husstandsindkomst før skat ikke overstiger 219.694 kr. (2013) for lejligheder og 149.083 kr. (2013) for enkeltværelser. Er der børn i husstanden tillægges indkomsten 38.600 kr. (2013) pr. barn til og med 4 børn.
- Pligtlån ydes kun til beboerindskud og ikke til depositum.

Kommunen har mulighed for at give afslag på pligtlån såfremt:

- Husstanden råder over formue, der svarer til indskuddet
- Husstanden i forvejen har gæld til et tidligere beboerindskudslån
- Husstanden i forvejen bor i en tilfredsstillende bolig
- Husstandens indtægt kun midlertidigt ligger under indkomstgrænsen
- Det vurderes, at ansøgeren ikke har råd til at betale huslejen. I den forbindelse udarbejdes beregning, hvor der som minimum skal være det kommunalt fastsatte rådighedsbeløb til rådighed efter betaling af alle faste udgifter.

Kautionslån

I modsætning til pligtlån er kautionslån frivillige, og det er op til den enkelte kommune at beslutte, hvorvidt man ønsker at yde kautionslån. Det er således også op til den enkelte kommune at fastsætte reglerne for kautionslån.

Kautionslån ydes typisk når pligtlån ikke kan ydes. Dvs. til beboerindskud til boliger, der er taget i brug første gang før d. 1. april 1964 og til husstande, hvor den samlede årlige husstandsindkomst overstiger 219.694 kr. eller hvor der er gæld. Ved kautionslån er det husstanden, der optager lån i kommunens bank. Kommunen fastsætter efter forhandling med banken renten for lånet samt regler for tilbagebetaling.



Der er ikke statsrefusion på kautionslån og borgeren har ikke mulighed for at påklage kommunes afgørelse.

Ishøj Kommunes brug af pligt- og kautionslån

I 2012 blev der bevilget 93 pligtlån og 10 kautionslån.

I 2013 blev der bevilget 152 pligtlån og 28 kautionslån.

Der ses altså en markant stigning inden for begge låntyper, som primært kan tilskrives konjunkturerne i samfundet herunder bankernes opstramning i forhold at give lån. Derudover er der høje beboerindskud i mange af de nyopførte boliger, der er bygget i Ishøj Kommune inden for de seneste år, hvilket gør, at flere har behov for et kautionslån.

Flere kommuner har drøftet at afskaffe kautionslån, da de fleste borgere kan optage lån via egen bank, eller få støtte til enkeltydelser efter § 81 i lov om aktiv socialpolitik eller som personligt tillæg til pensionister. Der er imidlertid borgere, som ikke kan benytte sig af disse lånemuligheder. Det drejer sig primært om dagpengemodtagere og lønmodtagere med lavtlønnede job og som har gæld, fx pga. tab ved salg af ejendom.

Fordele ved kautionslån

Kautionslån giver mulighed for, at borgere, der ikke kan få banklån trods almindelig indtægt, alligevel kan få mulighed for at få en lejebolig i Ishøj Kommune. Det er både godt for borgeren, men også for Ishøj Kommune, der undgår udgifter til tomgangsleje som følge af kommunes 100 % anvisningspligt.

Ulemper ved kautionslån

Bankerne tilskyndes til at sige nej til almindelige banklån, når de ved Ishøj kommune kautionerer.

Der er ikke statsrefusion på kautionslån og kommunen afholder alene udgiften til fx misligholdte lån.

Der har ikke været udarbejdet retningslinjer for kautionslån i Ishøj Kommune, hvorfor det i høj grad har været op til den enkelte medarbejder at vurdere fra sag til sag, hvorvidt borgeren er berettiget til et kautionslån. Dette kan medføre, at borgenes ansøgning om kautionslån ikke bedømmes ens.

Konsekvenser af afskaffelse af kautionslån

Afskaffes kautionslån vil det afskære muligheden for, at helt almindelige lønmodtagere kan få en lejebolig i Ishøj Kommune, da de ikke kan betale beboerindskuddet, fordi de enten har gæld eller ikke har likvid formue til rådighed og bankerne derfor ikke vil give almindelige lån. Det kan betyde øgede udgifter til tomgangsleje for Ishøj Kommune.

Anbefaling om at bibeholde kautionslån

Det anbefales derfor, at Ishøj Kommune bibeholder kautionslån men, at der udarbejdes klare retningslinjer, som dels er lette at administrere for borgerservicemedarbejderne og dels sikrer, at alle borgere, der ansøger om kautionslån, bedømmes efter de samme kriterier. Jf. vedlagte forslag til retningslinjer for kautionslån.

Borger- og Socialservice